MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN
„Patting - Tiefenthalstraße“
6. Änderung

BEGRÜNDUNG

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

BAYERISCHE INGENIEURE-KAMMER-BAU
DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID
BYIK BAU
MITGLIED
31674
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

27.07.2015

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 23. Juli 2014 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Patting - Tiefenthalstraße".

Der Begründung liegt der Änderungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 27.07.2015 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Fl.-Nr. 2420/2 in zwei Parzellen geteilt und im Osten die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden.
Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein.

2. Änderungsverfahren

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.
Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter auf Grund der Errichtung der geplanten Wohngebäude. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Westen von Patting und umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2420/2 im Ausmaß von rund 958 m². Das Gelände fällt noch Osten etwas ab und wird von einer 20 KV – Freileitung überspannt. Derzeit ist die Fläche als Garten zur Parzelle 11 genutzt.

Laut Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 29.04.2015 ist beiderseits der Leitungstrasse eine Schutzzone von 6 m einzuhalten. Innerhalb der Schutzzone sind Bau- und Pflanzvorhaben der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen. Ebenso sind Abgrabungen im Mastbereich mit der Bayernwerk AG abzustimmen. Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben jedoch keine Einwände, wenn Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden.

Im Westen, Norden und Osten ist der Änderungsbereich von zweigeschossigen Wohnhäusern umgeben. Weiter westlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 45 m die Gaststätte Tiefenthaler-Hof. Gemäß Stellungnahme der AB 321 Immissionsschutz des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 28.04.2015 wird durch die Änderung die bestehende Immissionssituation weder verschlechtert noch die Gebietskategorie WA in Frage gestellt.

4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet „Patting-Tiefenthalstraße"" ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich war derzeit als Gartenfläche zur Parzelle 11 genutzt und der Bebauungsplan sah her keine Baufläche vor. Zur innerörtlichen Nachverdichtung soll nun die Parzelle 11 in zwei Parzellen aufgeteilt und die Errichtung eines Wohngebäudes für die Tochter des Besitzes von Parzelle 11 ermöglicht werden.

Der Änderungsplan sieht daher unter Berücksichtigung der 20 KV-Freileitung die Festsetzung von Baugrenzen vor, die einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Situierung gewähren. Entsprechend der umgebenden Nutzung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Freileitung ist die Bebaubarkeit räumlich eingeschränkt und es wird daher zur Wahrung der Abstandsflächen die seitliche Wandhöhe auf 5 m beschränkt.

Die Garage soll westlich des Gebäudes unter der Leitung situiert werden und es wird ein Vorschlag zur Abteilung des Grundstückes 11a von Parzelle 11 aufgenommen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Ebenso haben alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Patting-Tiefenthalstraße" weiterhin Gültigkeit.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche (Tiefenthalstraße).

Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung sind durch die bestehenden Anlagen gesichert.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist ebenso wie die unmittelbare Nachbarbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen ist daher nicht zu erwarten.
2. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung des Gebäudes wurde durch die Festsetzungen geachtet. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Situierung und Gestaltung an den Baubestand anpassen und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
3. Durch die Situierung der Garage im Westen kann der Schutzbereich unter der Freileitung als Zufahrt genutzt werden und es verbleibt im Südosten ein ausreichend großer Freiraum zur Gartennutzung.
4. Die zulässigen Nutzungszahlen werden eingehalten und haben unverändert Gültigkeit. Der zu erwartende Versiegelungsgrad entspricht somit der Nachbarbebauung.

C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden Biotope oder Landschaftsbestandteile nicht berührt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Teisendorf, 16. Sep. 2015
MARKT TEISENDORF

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister